



Consultation prébudgétaire 2021-2022

Janvier 2021

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

	Page
INTRODUCTION	3
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE DES MEMBRES DE L'IDU	4
STRATÉGIE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL	5
<ul style="list-style-type: none">• Lancer une stratégie nationale▪ Créer un fonds d'initiatives pour le logement abordable▪ Réviser les seuils de remboursement de la TVQ pour les immeubles locatifs	
DÉVELOPPEMENT DURABLE : URBANITÉ ET MOBILITÉ	9
<ul style="list-style-type: none">• Créer un fonds pour l'achat de terrains et l'aménagement d'espaces et d'équipements collectifs	
SOLLICITATION GRANDISSANTE DU FONCIER	11
<ul style="list-style-type: none">• Examiner les impacts sur les investissements, dédommager les propriétaires touchés par la pandémie et réviser le financement du transport en commun	
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	14
<ul style="list-style-type: none">• Accélérer les projets privés permettant d'améliorer l'attractivité économique du Québec	

INTRODUCTION

- L'Institut du développement urbain (IDU) regroupe en son sein les grands propriétaires institutionnels, les promoteurs et gestionnaires immobiliers les plus importants ainsi que des professionnels de l'industrie et des entreprises œuvrant dans des secteurs connexes.
- L'IDU s'emploie à promouvoir une vision inspirante de l'essor de la ville axé sur le concept d'intensification urbaine dans les grandes régions métropolitaines de Montréal et de Québec.
- Sa participation à l'exercice de consultations prébudgétaires vise à contribuer aux réflexions concernant le développement de projets immobiliers structurants et responsables qui permettront le développement des aires urbaines de demain.
- Dans cette perspective, l'IDU propose une série de mesures touchant le logement social et abordable, le développement durable, les taxes foncières et les investissements privés.

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE DES MEMBRES DE L'IDU

PROVINCE DE QUÉBEC

- ❑ L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement à hauteur de 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. En considérant les effets induits, ce sont plus de 140 000 emplois qui sont supportés par ses activités. Cette industrie a permis de récolter plus de 3,7 milliards de dollars annuellement en revenus fiscaux au gouvernement du Québec.

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

- ❑ Dans la région métropolitaine de Montréal, cette même industrie génère une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribue à soutenir près de 93 000 emplois. Elle permet d'engranger 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % de tous les revenus fonciers du Grand Montréal.

RÉGION DE QUÉBEC

- ❑ Pour la région de la Capitale-Nationale, l'impact de l'industrie se chiffre à 1,6 milliard de dollars, soit 4 % du PIB de la RMR. L'industrie soutient plus de 15 000 emplois et contribue pour 53 % de toutes les taxes foncières perçues sur le territoire, soit 585 millions de dollars.

Source

Contributions économiques de l'immobilier commercial au Québec Rapport final 2 juin 2017.

https://s1.membugo.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Contributions%20économiques%20immobilier%20commercial_final.pdf

STRATÉGIE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

LANCER UNE STRATÉGIE NATIONALE

- Dans les années récentes précédant la crise sanitaire, le prix des logements neufs et le loyer des logements ont augmenté au rythme d'environ 3 % par année. Plus de 36 000 ménages étaient en attente d'un logement à loyer modique ou d'un supplément au loyer et 9 % des ménages consacraient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Déjà en 2016, la Direction régionale de santé publique de Montréal écrivait dans un mémoire déposé dans le cadre d'une consultation de la Société d'habitation du Québec : « L'accès à des logements sains et abordables devrait être une priorité pour le gouvernement du Québec comme elle l'est pour l'immense majorité des ménages montréalais, particulièrement ceux à faible revenu. »
- Conscient de l'importance de ces enjeux, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, M^{me} Andrée Laforest, a annoncé, en novembre 2019, la tenue de Forums Habitation Québec avec les principaux acteurs en habitation. Lors du premier Forum tenu en janvier 2020, il fut convenu de s'attarder aux enjeux touchant le logement social, abordable et familial.
- La pandémie a engendré une hausse des valeurs résidentielles et aggravé les impacts de la pénurie de logements qui se font plus particulièrement sentir dans les ménages à bas revenus et ceux ayant perdu leur emploi.
- En raison des effets aggravants de cette crise, les groupes économiques, sociaux et communautaires demandent, en mai 2020, de favoriser la relance économique par le développement de logements sociaux et abordables.

STRATÉGIE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

LANCER UNE STRATÉGIE NATIONALE

- En novembre 2020, pour pallier la pénurie, Montréal propose l'adoption du règlement d'inclusion (20-20-20) dont la mécanique poussera à la hausse le coût des logements, déjà affecté par l'imposition de frais de parcs et de redevances pour le REM.
- Le 23 novembre 2020, l'IDU, l'ACQ, l'APCHQ, la CEGQ et l'AGRTQ ont lancé un appel commun en faveur d'une stratégie nationale de développement du logement social, abordable et familial à l'occasion du Forum stratégique sur la construction et les infrastructures de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain réalisé dans le cadre de Relançons MTL.
- **Dans ce contexte, le gouvernement devrait proposer une stratégie nationale de logement social, abordable et familial à effet neutre sur les prix, incluant le lancement d'un fonds d'initiatives pour le logement abordable et la révision des seuils de remboursement de la TVQ pour les immeubles locatifs.**

Source

<https://www.newswire.ca/news-releases/appel-a-la-relance-par-un-grand-chantier-du-logement-social-et-abordable-858548060.html>

STRATÉGIE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

CRÉER UN FONDS D'INITIATIVES POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

- Outre la bonification des clientèles admissibles ou des montants maximaux du programme d'allocation logement et le rehaussement des investissements dans le cadre de programmes existants (p. ex. Accès Logis), le gouvernement peut encourager l'idéation et l'expérimentation de nouvelles approches en faisant appel à la collaboration entre les acteurs privés, communautaires, municipaux et gouvernementaux.
- **Dans le but d'atteindre ces objectifs, il est proposé de créer un fonds d'initiatives pour le logement abordable. Ce fonds pourrait soutenir le développement et l'expérimentation de nouvelles approches facilitant :**
 - **L'inclusion de logements abordables dans des projets de développement;**
 - **La gestion de la pérennité ou de la sélection des ménages dans le besoin;**
 - **L'exploitation des logements.**

L'aide financière pourrait s'ajouter à des programmes existants issus d'une municipalité ou des gouvernements du Québec (SHQ) et du Canada (SCHL).

STRATÉGIE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

RÉVISER LES SEUILS DE REMBOURSEMENT DE LA TVQ POUR LES IMMEUBLES LOCATIFS

- Étant donné que les constructeurs-locateurs ne pouvaient pas récupérer les taxes à travers le loyer au fil du temps, le gouvernement a introduit, en février 2000, une mesure permettant le remboursement des taxes pour les nouveaux immeubles locatifs, dès la première location de l'immeuble, en considérant le montant des taxes payables sur la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble.
- Dans la mesure où les seuils et le montant de remboursement n'ont pas été ajustés en fonction de l'augmentation des coûts de construction et de la valeur des terrains depuis leur introduction, le remboursement devient de moins en moins disponible pour les constructeurs. Cette situation a des effets sur le coût des loyers et l'abordabilité, particulièrement si l'on y ajoute les frais locaux (p. ex. frais de parcs) et la redevance pour le REM. Elle a aussi des impacts sur l'accessibilité dans un marché caractérisé par une offre insuffisante par rapport à la demande.
- La valeur des remboursements accordés aux locateurs d'immeubles d'habitation résidentiels neufs s'élevait à 97,5 millions de dollars en 2019. Pour la même année, le coût de cette mesure pour la TPS au Québec était approximativement de 45 millions de dollars (24 % de 145 M\$) pour le gouvernement fédéral.
- **Le gouvernement devrait revoir les valeurs admissibles et le pourcentage de remboursement pour obtenir un effet tangible sur l'abordabilité.**

Sources

<http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/outils/depenses-fiscales/index.asp>

<https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/services/publications/depenses-fiscales/2020/partie-7.html#Remboursement-pour-immeubles-d-habitation-locatifs-neufs>

<https://www.revenuquebec.ca/documents/fr/formulaires/vd/VD-370.67%282017-08%29DXI.pdf>

<https://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/IN-205%282019-03%29.pdf>

<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs22388>

DÉVELOPPEMENT DURABLE : URBANITÉ ET MOBILITÉ

CRÉER UN FONDS POUR L'ACHAT DE TERRAINS ET L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Face aux préoccupations environnementales, la densification urbaine constitue la seule réponse à l'étalement. Une approche de « chrono-urbanisme » prend place; la « ville du quart d'heure » de Paris ou de Portland, la « *30 minutes city* » de Sydney et les « *20 minutes neighbourhoods* » de Melbourne en sont des illustrations. Aux États-Unis, « Strong Towns », un groupe de planification urbaine, a dressé une liste des mesures que les villes doivent considérer pour créer un milieu de vie attractif accessible en 15 minutes :
 - Plus d'écoles de quartier;
 - Un meilleur accès aux services d'alimentation;
 - Un meilleur accès au logement et plus de logements;
 - Une meilleure « marchabilité »;
 - Un choix délibéré en faveur de la densité;
 - Un design urbain plus créatif et portant sur la communauté.
- Les démarches australiennes démontrent, quant à elles, qu'en plus de la densité, une mixité de services et d'équipements est requise pour encourager un usage accru des modes de déplacement actifs et collectifs. L'offre et la qualité des espaces publics contribuent aussi grandement à encourager les citoyens à faire des choix plus sains, pour eux et l'environnement.

DÉVELOPPEMENT DURABLE : URBANITÉ ET MOBILITÉ

CRÉER UN FONDS POUR L'ACHAT DE TERRAINS ET L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Le phénomène du télétravail, dont l'utilisation accrue avec la pandémie durera dans le temps, crée une pression en faveur d'un certain étalement urbain. Dans ce contexte, les propositions de mobilité des réseaux structurants doivent plus que jamais permettre un développement urbain conséquent. La mise en service prochaine du REM et son éventuelle extension dans l'est de Montréal ainsi que la mise en place du tramway à Québec constituent des occasions de densification intelligente. Voilà une façon de répondre à la pression de l'étalement urbain et de promouvoir le développement économique en favorisant les projets d'investissements dans les secteurs résidentiel, commercial, du bureau et de l'industriel.
- **Afin d'atteindre ces objectifs, il est proposé :**
 - **De créer un fonds pour l'achat de terrains et l'aménagement d'espaces et d'équipements collectifs (parcs, écoles, logements sociaux, etc.) autour des aires TODS et de zones de densification ciblées par les municipalités et les ministères du gouvernement;**
 - **D'accélérer et de rehausser les investissements pour la décontamination et la valorisation de terrains stratégiques. Dans le budget 2019-2020, le gouvernement a annoncé une enveloppe à cet effet de 320 millions de dollars sur cinq ans.**

SOLLICITATION GRANDISSANTE DU FONCIER

EXAMINER LES IMPACTS SUR LES INVESTISSEMENTS, DÉDOMMAGER LES PROPRIÉTAIRES TOUCHÉS PAR LA PANDÉMIE ET RÉVISER LE FINANCEMENT DU TRANSPORT EN COMMUN

- Montréal est la ville canadienne où l'on trouve la plus forte contribution en taxes foncières du secteur non résidentiel par rapport au résidentiel. La ville de Québec se trouve au 4^e rang selon une récente analyse du Groupe Altus. Cette situation s'explique notamment par le recours au foncier pour le financement de divers services qui ne sont pas directement associés à des services aux bâtiments. Cette forte sollicitation des taxes foncières a des effets sur l'attractivité des investissements.
- Alors que les décideurs publics devraient chercher à diminuer la pression fiscale du foncier pour améliorer l'attractivité économique de nos villes, on assiste plutôt à l'ajout de nouveaux fardeaux.

Non-ajustement des rôles d'évaluation

- Le projet de loi 67 contient une disposition visant à exclure de l'application de l'article 174(19) de la *Loi sur la fiscalité municipale* les restrictions juridiques provenant de décisions gouvernementales dans le cadre de la pandémie. Ce faisant, la baisse de valeurs des immeubles qui est inévitablement entraînée par ces restrictions sanitaires ne pourra pas être considérée dans l'établissement de la valeur réelle des immeubles, ce qui aura évidemment une incidence directe sur l'établissement de l'avis d'imposition foncière qui leur sera donné.
- Dans une lettre rendue publique le 17 novembre 2020, les dirigeants du CPQ, de l'IDU, des MEQ, de l'AHQ, de la CCMM et de la FCCQ ont exprimé le besoin de « trouver des solutions qui soient justes et durables ».

SOLLICITATION GRANDISSANTE DU FONCIER

EXAMINER LES IMPACTS SUR LES INVESTISSEMENTS, DÉDOMMAGER LES PROPRIÉTAIRES TOUCHÉS PAR LA PANDÉMIE ET RÉVISER LE FINANCEMENT DU TRANSPORT EN COMMUN

Financement du transport en commun

- Dans un mémoire présenté dans le cadre de la consultation de l'ARTM sur le projet du Plan stratégique de développement du transport collectif, l'IDU rappelle que le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM nourrit l'ambition d'une région métropolitaine avec des réseaux et des équipements de transport à la fois performants et structurants. Les investissements pour faire ce virage sont évalués à environ 23 milliards de dollars.
- En considérant ces importants investissements, il est à prévoir, faute de réviser le modèle de financement, que la contribution des municipalités et donc des propriétaires fonciers sera appelée à doubler d'ici 2028. On parlerait ainsi d'une augmentation annuelle moyenne de 8 %. C'est intenable.
- D'autant que selon un rapport de février 2019 de la Commission de transport de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la contribution des automobilistes au financement du transport collectif, qui représentait 8 % des coûts en 2001, n'est plus aujourd'hui que de 5 %. Si les taxes et les frais qui leur sont imposés ne changent pas, elle ne sera plus que de 3 % en 2028.
- Pour rétablir la situation, il est proposé par la CMM d'instaurer un péage selon le nombre de kilomètres parcourus par un véhicule. Cette mesure pourrait rapporter de 600 à 800 millions de dollars en 2028, selon la CMM.
- Une telle taxe kilométrique serait cohérente avec le déploiement d'un réseau collectif structurant. Afin de favoriser une acceptabilité sociale de ces changements et de permettre aux automobilistes d'apprécier les améliorations de l'offre de transport collectif, une mise en œuvre progressive devrait être considérée.
- Par ailleurs, il nous semble évident que le système des redevances utilisé pour le REM ne peut pas être d'application universelle. On constate une multiplication de ces prélèvements sur le territoire de Montréal : le REM, les contributions aux fins de parc et maintenant l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux. Considérant le fardeau fiscal foncier actuel, nous demandons au gouvernement du Québec de ne pas recourir aux redevances foncières pour la prolongation du REM. Une étude attentive des effets du foncier comme source principale de financement des villes devrait être amorcée.

SOLLICITATION GRANDISSANTE DU FONCIER

EXAMINER LES IMPACTS SUR LES INVESTISSEMENTS, DÉDOMMAGER LES PROPRIÉTAIRES TOUCHÉS PAR LA PANDÉMIE ET RÉVISER LE FINANCEMENT DU TRANSPORT EN COMMUN

- **Dans cette perspective, l'IDU recommande :**
 - **De faire une réflexion sur le recours au foncier pour le financement de services locaux et régionaux et leurs impacts sur les investissements;**
 - **De proposer une mesure visant à dédommager les propriétaires concernées par le non-ajustement des rôles d'évaluation à la suite de décrets gouvernementaux dans le contexte de la pandémie;**
 - **De hausser la part gouvernementale aux services de transport collectif;**
 - **De planifier une hausse de la contribution des automobilistes en considérant l'instauration progressive d'une taxe kilométrique aux automobilistes;**
 - **De ne pas imposer de redevances pour les projets d'extension du REM, d'un métro ou d'un tramway à Québec.**

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

ACCÉLÉRER LES PROJETS PRIVÉS PERMETTANT D'AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU QUÉBEC

- Alors que la relance économique à la suite de la crise sanitaire s'annonce difficile et que la disponibilité de logements est menacée, les principaux acteurs de l'industrie de la construction ont terminé une réflexion sur la relance économique du Québec.
- L'accélération de la cadence dans l'industrie de la construction est un moyen éprouvé de relancer l'économie, et le gouvernement a raison d'en faire l'un des principaux axes de sa stratégie de reprise. L'industrie de la construction représente plus de 12 % du PIB du Québec (53,2 G\$ en 2019), quelque 265 000 emplois directs et quelque 156 000 emplois indirects.
- Vu son importance et le fait que sa chaîne d'approvisionnement soit très majoritairement constituée d'entreprises locales, ce secteur jouit d'une capacité remarquable à créer des emplois dans toutes les régions. Dans le contexte où la crise sanitaire a drastiquement freiné l'activité économique et fait bondir le taux de chômage, le secteur de la construction représente incontestablement l'un des moteurs de la relance post confinement.
- En 2019, un peu moins de 40 % (20 G\$) des dépenses sont réalisées par les gouvernements ou les municipalités et un peu plus de 60 % (33 G\$) sont effectuées par des acteurs privés. L'investissement privé est réalisé dans des bâtiments industriels et commerciaux ainsi que dans les bâtiments résidentiels (construction neuve et rénovation). Compte tenu de son importance, il représente un levier de création d'emplois majeur et un bassin d'investissement immense, et il participe puissamment à l'amélioration des milieux de vie des Québécois.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

ACCÉLÉRER LES PROJETS PRIVÉS PERMETTANT D'AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU QUÉBEC

- Étant donné que les délais de traitement de demandes ou des autorisations ont des impacts sur les coûts et ultimement sur la décision de réaliser les investissements, la diligence dans le traitement des demandes par le gouvernement peut être un puissant accélérateur des investissements privés locaux et internationaux.
- Afin d'alléger les efforts des promoteurs pour obtenir les autorisations successives auprès de diverses instances publiques gouvernementales ou municipales, il serait opportun d'effectuer un suivi rigoureux et d'adopter des approches d'études concomitantes plutôt que successives.
- **Dans cette perspective, il est proposé au gouvernement du Québec :**
 - **De participer, avec les grandes villes, à des tables d'accélération des grands projets d'investissements privés;**
 - **De proposer la mise en place d'un groupe travaillant uniquement à l'accélération des investissements immobiliers majeurs. Celui-ci serait responsable :**
 - **du suivi de la performance pour le traitement des demandes tout en respectant les lois et les réglementations en vigueur ainsi que les processus décisionnels des instances publiques,**
 - **de la coordination et du suivi des grands projets d'investissements privés.**

